PENGURUSAN DANAHARTA NASIONAL BHD A

lwn.

CHOO OH KIM & YANG LAIN DAN RAYUAN-RAYUAN LAIN B

MAHKAMAH RAYUAN, PUTRAJAYA
TENGKU BAHARUDIN SHAH HMR
ABDUL HAMID EMBONG HMR
SULAIMAN DAUD HMR
[RAYUAN SIVIL NO: P-02-70-2004, P-02-87-2004, C
P-02-1144-2004 & P-02-1145-2004]
30 OKTOBER 2009

UNDANG-UNDANG TANAH: *Jualan tanah - Pelupusan harta menurut Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998 - Kerugian dan kerosakan - Tanggungan - Kewajipan Pengurusan Danaharta Nasional Bhd dan Pentadbir Khas dalam menjalankan kuasa jualan atau pelupusan - Sama ada mereka bertanggungan - Kecuaian melampau yang menghampiri fraud - Perwakilan - Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998, ss. 23, 24, 30, 31, 32, 66* D E

Ini adalah empat rayuan yang berkaitan daripada keputusan Hakim Mahkamah Tinggi ('HMT') membenarkan tuntutan responden-responden/plaintif-plaintif terhadap perayu-perayu/defendan-defendan kerana kerugian dan kerosakan yang dikatakan telah dialami akibat daripada jualan harta mereka ('harta tersebut') oleh perayu-perayu menurut Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998 ('Akta'). Rayuan-rayuan pertama dan kedua adalah masing-masingnya rayuan oleh defendan ketiga, iaitu Pengurusan Danaharta Nasional Bhd ('Danaharta'), dan oleh defendan-defendan pertama dan kedua, iaitu Pentadbir-pentadbir Khas ('Pentadbir Khas'), terhadap perintah mengenai liabiliti bertarikh 14 Januari 2004. Rayuan-rayuan ketiga dan keempat merupakan rayuan pihak-pihak yang sama masing-masingnya terhadap perintah mengenai kuantum ganti rugi tertaksir bertarikh 20 Oktober 2004. HMT dalam penghakimannya telah mendapati bahawa Pentadbir Khas bukan sahaja tidak jujur tetapi telah dengan sengaja menyebabkan responden-responden mengalami kerugian apabila melupuskan harta tersebut dengan harga yang rendah. Menurutnya, tindakan dan ketinggalan Pentadbir Khas dalam penjualan harta tersebut adalah suatu salah laku yang disengajakan atau selainnya merupakan suatu kecuaian melampau yang menghampiri fraud. Rayuan-rayuan ini menimbulkan persoalan sama ada perayu-perayu bertanggungan atas F G H I

kerugian atau kerosakan yang dikatakan telah dialami oleh responden-responden akibat tindakan perayu-perayu melupuskan harta tersebut di bawah Akta.

Diputuskan (membenarkan keempat-empat rayuan dengan kos) Oleh Sulaiman Daud HMR menyampaikan penghakiman mahkamah:

(1) Setelah mengamati proposisi undang-undang dalam kes-kes mantap dan dengan mengambil kira kekebalan yang diberikan di bawah s. 66 Akta, ia adalah jelas bahawa kewajipan Danaharta dan Pentadbir Khas dalam menjalankan kuasa jualan atau pelupusan aset orang terjejas di bawah Akta ialah untuk bertindak dengan suci hati, termasuk "kewajipan untuk mengambil langkah beringat-ingat yang munasabah" bagi mendapatkan nilai pasaran harta itu semasa jualan. Ungkapan "a duty to take reasonable precaution to obtain the true market value" oleh Salmon LJ dalam *Cuckmere Brick Co Ltd v. Mutual Finance Ltd* tidak boleh ditafsirkan sebagai membawa makna "obligasi untuk mendapatkan nilai sebenar". Dalam hal seseorang Pentadbir Khas, dia tidaklah bertanggungan atas apa-apa kerugian atau kerosakan yang dialami kecuali jika terbukti dia tidak bertindak dengan suci hati dan kerugian itu disebabkan oleh salah laku yang disengajakan atau kecuaian melampaunya. Kewajipan untuk bertindak dengan suci hati, berhubungan dengan kewajipan seseorang pemegang gadaian, hanya bermaksud untuk bertindak dengan jujur tanpa pengabaian melulu terhadap kepentingan penggadai. *Cuckmere Brick Co Ltd v. Mutual Finance Ltd* (dirujuk); *Malayan Banking Berhad v. Lim Poh Ho & Anor* (diikuti); *Downsview Nominees Ltd v. First City Corporation* (diikuti). (perenggan 28 & 29)

(2) Berdasarkan kepada urutan peristiwa dan fakta-fakta kes ini, Pentadbir Khas telah tidak bertindak secara melulu atau dengan niat jahat apabila memilih untuk menjual harta tersebut secara tender terbuka. Prosedur dan proses tender yang diikuti telah dilakukan secara tulus dan dengan suci hati. Tiada apa-apa kecacatan dalam perlaksanaan tender tersebut yang menunjukkan apa-apa salah laku atau kecuaian melampau di pihak Pentadbir Khas. Adalah juga ternyata daripada surat-menyurat di antara pihak-pihak bahawa responden-responden juga mengetahui tentang jualan secara tender tersebut dan mereka boleh mengambil bahagian jika berminat. Namun demikian jika pun jika benar harta tersebut telah dijual pada harga yang rendah

tetapi ternyata bahawa Pentadbir Khas telahpun mengambil segala langkah berhati-hati yang munasabah untuk mendapatkan harga jualan yang terbaik. Seperkara lagi, tiada apa-apa prasangka buruk boleh dibuat terhadap Pentadbir Khas dalam tindakan mereka melupuskan harta tersebut dalam masa singkat (3 1/2 bulan) berikutan perlantikan mereka. Malahan, tindakan Pentadbir Khas melupuskan harta tersebut dalam tempoh tersebut adalah patut dan wajar bukan sahaja untuk melindungi sekuriti tersebut tetapi juga kepentingan penggadai dan pemegang gadaian kedua-duanya. Atas pertimbangan di atas, ternyata bahawa HMT telah tersilap apabila memutuskan bahawa Pentadbir Khas telah melakukan kecuaian melampau yang menghampiri fraud terhadap responden-responden dalam menjalankan kuasa jualan mereka di bawah Akta. (perenggan 38, 40, 41 & 42)

(3) Berkenaan dengan liabiliti Danaharta, HMT dalam alasan penghakimannya tidak sedikitpun menyentuh tentang apa-apa tindakan atau perkara yang dilakukan oleh Danaharta yang menunjukkan bahawa ia telah memungkiri kewajipannya untuk bertindak dengan suci hati bagi mengatasi kekebalan yang diberikan kepadanya di bawah s. 66(1) Akta. HMT, dalam mendapati perayu-perayu bertanggungan, hanya menjurus kepada tindakan-tindakan atau ketinggalan Pentadbir Khas dalam menguruskan jualan harta tersebut tanpa mengaitkannya dengan apa-apa tindakan atau ketinggalan oleh Danaharta. Pentadbir Khas dalam menjalankan kuasa-kuasa dan tugas-tugasnya di bawah Akta tidaklah bertindak sebagai pengkhidmat atau ejen Danaharta. Kedua-dua entiti itu telah diwujudkan di bawah Akta dengan fungsi-fungsi dan kuasa-kuasa masing-masing. Walaupun Pentadbir Khas boleh dilantik atas syor Danaharta di bawah ss. 23 and 24 Akta, tetapi dalam menjalankan kuasa-kuasa am di bawah s. 30 dan tugas-tugas am di bawah s. 31 Akta tiada apa-apa dalamnya yang memperuntukkan bahawa mereka tertakluk kepada apa-apa kawalan atau arahan Danaharta. Malahan s. 32 Akta dengan jelas memperuntukkan bahawa Pentadbir Khas hendaklah, dalam mentadbirkan orang terjejas, disifatkan bertindak sebagai ejen orang terjejas itu. Hujah ini diperkuatkan lagi dengan peruntukan di bawah s. 66 Akta yang dengan nyata membezakan kekebalan seseorang ejen Danaharta dengan kekebalan Pentadbir Khas. Setelah memutuskan sedemikian, dan tiadanya keterangan dikemukakan bagi menunjukkan bahawa Danaharta telah melakukan kemungkiran

kewajipannya untuk bertindak dengan suci hati dalam menjalankan kuasa jualannya ke atas harta tersebut di bawah Akta, ia ternyata HMT juga telah tersilap di sisi fakta dan undang-undang apabila memutuskan Danaharta bertanggungan kepada responden-responden terhadap kerugian yang didakwa telah mereka alami dalam pelupusan harta tersebut. (perenggan 43, 44 & 45)

***English** Translation Of Headnotes*

These were four related appeals from the decision of the High Court Judge ('HCJ') allowing the claim of the respondents/plaintiffs against the appellants/defendants because of loss and damage allegedly suffered due to the sale of their property ('said property') by the appellants pursuant to the Pengurusan Danaharta Nasional Berhad Act 1998 ('Act'). The first and second appeals were respectively by the third defendant, Pengurusan Danaharta Nasional Bhd ('Danaharta'), and by the first and second defendants, the Special Administrators, against the order pertaining to liability dated 14 January 2004. The third and fourth appeals were the same parties' appeals against the order for quantum of assessed damages dated 20 October 2004. The HCJ in his judgment held that the Special Administrators were not only dishonest but had intentionally caused the respondents to suffer loss when they disposed of the said property at a low price. According to him, the Special Administrators' actions and omissions in the sale of the said property was an intentional misconduct or alternatively was gross negligence almost amounting to fraud. These appeals raised the question of whether the appellants were liable for the loss or damage allegedly suffered by the respondents as a result of the appellants' actions in disposing of the said property under the Act.

Held (allowing all four appeals with costs)
Per Sulaiman Daud JCA delivering the judgment of the court:

(1) After scrutinising the propositions of law in the established cases and taking into account the immunity provided under s. 66 of the Act, it is clear that Danaharta's and Special Administrators' duty in exercising the power to sell or to dispose of an affected person's assets under the Act is to act in good faith, which includes "the duty to take reasonable precaution" to obtain the market value of the property at the date of sale. The phrase "a duty to take reasonable precaution to obtain the true market

value" by Salmon LJ in *Cuckmere Brick Co Ltd v. Mutual Finance Ltd* cannot be interpreted to mean "obligation to obtain the true value". In the case of a Special Administrator, he is not liable for any loss or damage suffered unless it was proven that he did not act in good faith and the loss was caused by his intentional misconduct or gross negligence. The duty to act in good faith, with regard to the duty of a chargee, only means to act honestly without reckless disregard for the chargor's interest. *Cuckmere Brick Co Ltd v. Mutual Finance Ltd* (refd); *Malayan Banking Berhad v. Lim Poh Ho & Anor* (foll); *Downsview Nominees Ltd v. First City Corporation* (foll).

(2) On the sequence of events and the facts of this case, the Special Administrators did not act recklessly or in bad faith when they chose to sell the said property by way of open tender. The tender procedure and process followed was done sincerely and in good faith. There was no defect in the execution of the tender that showed any misconduct or gross negligence on the part of the Special Administrators. It was also evident from the correspondence between the parties that the respondents also knew of the sale by open tender and that they could participate if interested. However, even if it were true that the said property was sold at a lower price it was clear that the Special Administrators had taken all reasonable precautions to get the best possible price. Furthermore, no prejudice should be cast against the Special Administrators for disposing of the said property within a short time (3 1/2 months) of their appointment. In fact, the Special Administrator's actions of disposing of the said property within that time period was proper and appropriate, not only to protect the security, but also for the interests of both the chargor and chargee. On the reasoning above, it was obvious that the HCJ had erred when deciding that the Special Administrators had committed gross negligence amounting to fraud against the respondents in the exercise of their power to sell under the Act.

(3) In respect of Danaharta's liability, the HCJ in his grounds of judgment did not at all touch on any action or matter done by Danaharta that showed that it had breached its obligation to act in good faith to prevail over the immunity conferred upon it under s. 66 of the Act. The HCJ, in finding that the appellants were liable, only directed attention to the Special Administrators'

actions or omissions in dealing with the sale of the said property without connecting it with any action or omission by Danaharta. The Special Administrators in executing their powers and duties under the Act did not act as Danaharta's servant or agent. The two entities were created under the Act with respective functions and powers. Although the Special Administrators could be appointed on Danaharta's recommendation under ss. 23 and 24 of the Act, but in executing general powers under s. 30 and general duties under s. 31 of the Act there was nothing in there that provided that they were subject to Danaharta's control or orders. In fact, s. 32 of the Act clearly provided that the Special Administrators should, in dealing with an affected person, be deemed to be acting as that affected person's agent. This argument was further strengthened by the provision under s. 66 of the Act which clearly distinguishes the immunity of a Danaharta agent with that of a Special Administrator. After finding as such, and there being no evidence adduced to show that Danaharta had breached its duty to act in good faith in the exercise of its power to sell the said property under the Act, it was clear that the HCJ had also erred in fact and in law when deciding that Danaharta was liable to the respondents for the loss that they allegedly suffered resulting from disposal of the said property.

Kes-kes yang dirujuk:

Cuckmere Brick Co Ltd v. Mutual Finance Ltd [1971] 1 Ch 949 ***(dirujuk)***

Danaharta Urus Sdn Bhd v. Kekatong Sdn Bhd [2004] 1 CLJ 701 FC

Downsview Nominees Ltd v. First City Corporation Ltd [1993] 1 NZLR 513 ***(diikuti)***

Malayan Banking Berhad v. Lim Poh Ho & Anor [1997] 2 CLJ 516 CA ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:

Pengurusan Danaharta Nasional Berhad Act 1998, s. 4, 13, 19, 23, 24, 30, 31, 32, 66(1), (2)

(Rayuan Sivil No: P-02-70-2004 & P-02-1144-2004)

Bagi pihak perayu - Tommy Thomas; M/s Tommy Thomas

Bagi pihak responden - Khoo Boo Lai (Mohd Ismail bersamanya); T/n Ismail, Khoo & Assoc

(Rayuan Sivil No: P-02-87-2004 & P-02-1145-2004)

Bagi pihak perayu - N Chandra (V Vijayakumar bersamanya); T/n Albar & Partners

Bagi pihak responden - Khoo Boo Lai (Mohd Ismail bersamanya); T/n Ismail, Khoo & Assoc A

[Rayuan dari Mahkamah Tinggi, Pulau Pinang; Guaman Sivil No: 22-578-2000 (MT-1)]

Dilaporkan oleh Suresh Nathan B

PENGHAKIMAN

Sulaiman Daud HMR: C

[1] Terdapat empat rayuan yang berkaitan di hadapan kami daripada keputusan Hakim Mahkamah Tinggi (HMT) yang bijaksana membenarkan tuntutan responden-responden (plaintif-plaintif di mahkamah bawah) terhadap perayu-perayu (defendan-defendan di mahkamah bawah) kerana kerugian dan kerosakan yang dikatakan telah dialami akibat daripada jualan harta mereka oleh perayu-perayu menurut Akta Pengurusan Danaharta Nasional Berhad 1998 ("Akta"). Butir-butir rayuan ini adalah seperti berikut, iaitu: D

(a) Rayuan pertama (No. P-02-70-2004) dan rayuan kedua (No. P-02-87-2004) adalah masing-masingnya rayuan oleh defendan ketiga Pengurusan Danaharta Nasional Bhd ("Danaharta"), dan oleh defendan pertama dan kedua, iaitu Pentadbir-Pentadbir Khas ("secara kolektif disebut "Pentadbir Khas"), terhadap perintah mengenai liabiliti bertarikh 14 Januari 2004. E F

(b) Rayuan ketiga (No. P-02-1144-2004) dan rayuan keempat (No. P-02-1145-2004) adalah rayuan pihak-pihak yang sama masing-masingnya terhadap perintah mengenai kuantum ganti rugi tertaksir (assessed damages) bertarikh 20 Oktober 2004. G

[2] Keempat-empat rayuan ini telah didengar bersama dengan persetujuan pihak-pihak. Rayuan ini menimbulkan persoalan sama ada perayu-perayu bertanggungan atas kerugian atau kerosakan yang dikatakan telah dialami oleh responden-responden akibat tindakan perayu-perayu melupuskan harta mereka di bawah Akta. Kami telah memutuskan bahawa mereka tidak bertanggungan sedemikian, dan lantaran itu telah membenarkan keempat-empat rayuan ini terhadap keputusan HMT yang bijaksana yang telah memutuskan sebaliknya. Kini kami berikan alasan-alasan bagi keputusan itu. H I

A

Fakta Kes

[3] Responden pertama dan kedua, di antara mereka, adalah pemegang kesemua 5 juta saham dalam syarikat responden ketiga, Golden Pearl Island Hotel Sdn Bhd ("Golden Pearl"). Dalam
B guaman ini responden pertama dan kedua telah mendakwa atas sifat mereka sebagai pemegang-pemegang saham tersebut .

[4] Pada setiap masa material Golden Pearl adalah pemilik sebuah hotel baru yang dikenali sebagai Golden Pearl Island Resort (disebut "hotel tersebut") yang didirikan di atas tanah miliknya yang dikenali
C sebagai Lot No. 293, Sek 1, Bandar Tanjong Tokong, Daerah Timur Laut, Pulau Pinang ("tanah tersebut"). Pada kira-kira tahun 1996 responden ketiga Golden Pearl telah memperolehi kemudahan pinjaman sebanyak RM8 juta daripada Malayan Banking Berhad
D ("MBB"). Pinjaman itu telah dijamin dengan gadaian ke atas tanah tersebut untuk faedah MBB. Golden Pearl telah melakukan kemungkiran di bawah perjanjian kemudahan itu apabila gagal membayar ansuran bulanan yang ditetapkan. Akhirnya, pinjaman tersebut berserta dengan hak dan obligasi di bawahnya telah
E diletakhakkan kepada Danaharta menurut suatu perakuan perletakhakkan bertarikh 17 September 1999.

[5] Berikutan perletakhakan tersebut, peguamcara Golden Pearl, melalui surat bertarikh 9 Februari 2000, telah memaklumkan kepada Danaharta tentang hasrat anak guamnya untuk menebus harta
F tersebut daripada MBB dan memohon satu pernyataan penebusan (redemption statement). Disamping itu Danaharta juga dikehendaki memberikan kepada Gurney View Sdn Bhd ("Gurney View") suatu surat akujanji untuk menyerahkan kepada syarikat itu dokumen hakmilik tanah tersebut setelah wang penebusan dibayar. Kehendak
G ini telah dipenuhi oleh Danaharta melalui surat mereka kepada Gurney View bertarikh 28 Februari 2000 dengan salinan kepada peguamcara Golden Pearl. Tiada apa-apa perkembangan selanjutnya sehingga beberapa bulan kemudian apabila peguamcara Golden Pearl, melalui surat bertarikh 14 Julai 2000, telah memaklumkan
H kepada Danaharta bahawa responden pertama dan kedua telah mengadakan suatu perjanjian jualan saham dengan Gurney View bertarikh 12 Julai 2000 ("Perjanjian") bagi penjualan keseluruhan saham mereka dalam Golden Pearl kepada syarikat itu. Harga jualan dan cara pembayarannya diperuntukkan dalam Fasal 2 Perjanjian. Di
I bawah Fasal 2.1, Gurney View hendaklah, dalam masa 30 hari dari

tarikh Perjanjian, menyerahkan kepada penjual atau MBB suatu jaminan bank tak boleh batal dan tanpa syarat (an irrevocable and unconditional bankers guarantee) bernilai RM42 juta ("jaminan bank") atas nama penjual atau MBB yang genap masa dibayar (payable) dalam masa 180 hari dari tarikh Perjanjian (disebut "tarikh matang"). Menurut Fasal 2.4, jika jaminan bank tersebut tidak dapat diserahkan dalam masa 30 hari yang ditetapkan, maka Perjanjian hendaklah disifatkan terbatal dan tidak sah.

[6] Perkembangan selanjutnya menunjukkan kira-kira dua minggu selepas perjanjian itu, iaitu pada 24 Julai 2000, Danaharta telah melantik responden pertama dan kedua sebagai Pentadbir-Pentadbir Khas Golden Pearl. Pentadbir Khas telah berusaha untuk meneruskan Perjanjian itu tetapi mereka gagal mengesan Gurney View atau mana-mana orang mereka. Dalam pada itu Gurney View telah gagal menyerahkan jaminan bank yang disyaratkan di bawah perjanjian dalam tempoh yang ditetapkan, dan mereka telah memohon perlanjutan masa untuk berbuat demikian. Danaharta telah membenarkan permohonan itu dan memberikan perlanjutan masa sehingga 18 Ogos 2000.

[7] Pada 12 Ogos 2000, Pentadbir Khas telah memulakan pelawaan tender daripada orang awam bagi pembelian hotel tersebut. Pentadbir Khas telah melantik Tetuan Vigers Malaysia ("Vigers"), panel penilai Danaharta, untuk menilai harga pasaran hotel. Mereka telah memberikan dua nilaian, iaitu (i) RM16,340,000 "as a going concern basis on the assumption the hotel is operational"; dan (ii) RM19,854,000 on a break-up basis". Tender tersebut telah mula dibuka pada 11 Oktober 2000 dan turut diiklankan dalam dua akhbar tempatan. Apabila tender ditutup pada 15 November 2000, terdapat tiga pembida yang telah menawarkan harga pada RM6 juta, RM10 juta dan RM15 juta masing-masingnya. Pentadbir Khas telah menjualkan hotel tersebut kepada Naza Properties Sdn. Bhd, pencelah dalam guaman ini, yang telah menawarkan harga tender tertinggi sebanyak RM15 juta.

[8] Keterangan juga menunjukkan sebelum tarikh tender, Gurney View, melalui suratnya kepada peguamcara pembeli bertarikh 15 September 2000, telah memaklumkan masalah yang mereka hadapi untuk mendapatkan jaminan bank yang dikehendaki dan telah memohon perlanjutan masa selanjutnya sehingga 10 Oktober 2000. Bertindak atas surat itu, responden pertama dan responden

kedua, melalui surat mereka kepada Pentadbir Khas bertarikh 26 September 2000, telah memohon perlanjutan masa selama lapan bulan bagi mereka menjelaskan hutang mereka di bawah perjanjian pinjaman tersebut. Mereka juga telah memohon agar tender tersebut ditangguhkan sehingga Gurney View telah kehabisan segala usaha untuk memindahkan dananya bagi pembayaran harga belian saham di bawah perjanjian. Surat itu telah disusuli dengan surat mereka bertarikh 1 November 2000 memohon perlanjutan masa terakhir selama enam bulan bagi maksud yang sama.

Prosiding Di Mahkamah Tinggi

[9] Berikutan pelupusan harta tersebut, pada 21 December 2000 responden-responden telah memulakan guaman ini terhadap Danaharta dan Pentadbir Khas menuntut, antara lain, ganti rugi sebanyak RM27 juta, iaitu perbezaan yang dikatakan di antara harga jualan hotel kepada Gurney View di bawah Perjanjian dan harga jualan melalui tender oleh Pentadbir Khas, serta ganti rugi am "untuk kelalaian, kemungkiran tanggungjawab dan tugas".

[10] Asas tindakan mereka terkandung dalam perenggan 8 pernyataan tuntutan terpinda di mana telah ditegaskan bahawa perayu-perayu mempunyai "tanggungjawab, tugas, jagaan, kawalan dan 'diligence' dalam pengurusan dan pelupusan" hotel tersebut untuk harga yang tertinggi. Mereka menyatakan perayu-perayu telah memungkiri tanggungjawab dan obligasi tersebut apabila melupuskan hotel itu dengan harga RM15 juta berbanding dengan harga jualan hotel tersebut di bawah Perjanjian dengan harga RM42 juta. Butir-butir kemungkiran dan kegagalan yang ditegaskan telah dihuraikan dalam butiran (a) hingga (s) kepada perenggan tersebut yang menyentuh, antara lain, tentang latar belakang kepada Perjanjian dan pengetahuan perayu-perayu mengenai harga jualan sebanyak RM42 juta, serta kegagalan mereka memberikan perlanjutan masa yang dipohon oleh responden-responden.

[11] Perayu-perayu dalam pembelaan mereka mengaku telah melupuskan hotel tersebut melalui tender terbuka dengan harga RM15 juta. Namun mereka menafikan telah memungkiri atau gagal menjalankan tanggungjawab dan obligasinya dalam pelupusan hotel tersebut. Sebaliknya mereka menegaskan telah bertindak dengan sepatutnya, sah di sisi undang-undang dan selaras dengan peruntukan-peruntukan Akta dalam pelupusan hotel tersebut melalui tender terbuka.

[12] Dalam perbicaraan kes ini, pihak responden telah mengemukakan tiga penilaian ke atas hotel tersebut melalui saksi mereka yang terdiri daripada penilai-penilai bertauliah. Penilaian pertama telah dikemukakan oleh Nicholas Jerome Boudville (SP1) daripada Tetuan NB Valuer yang telah menilai hotel tersebut untuk RM43 juta pada tarikh nilaian 30 Disember 2000. Penilaian kedua telah dikemukakan oleh Lim Chien Aun (SP2) daripada Tetuan C.A. Lim & Co, yang juga telah memberikan penilaian sebanyak RM43 juta pada tarikh nilain 18 Januari 2001. Penilaian ketiga oleh Teoh Poh Huat (SP3) daripada Tetuan Henry Butcher telah memberikan penilaian sebanyak RM42 juta pada tarikh nilaian 8 Januari 2000. Perlu ditekankan disini bahawa penilaian pertama dan kedua telah dibuat selepas tarikh jualan dan penilaian ketiga dibuat sebelumnya.

[13] Responden pertama Choo Oh Kim (SP4) turut memberikan keterangan semasa perbicaraan. Jika diperhatikan sebahagian besar fakta-fakta yang dideposkan dalam keterangan afidavitnya adalah penurunan semula fakta-fakta yang diplidkan dalam pernyataan tuntutan terpinda responden-responden dengan melampirkan dokumen-dokumen yang dirujuk di dalamnya sebagai ekshibit.

[14] Pihak perayu telah memanggil lima orang saksi termasuk dua orang jurunilai bertauliah daripada Vigers (SD3 dan SD5). SD5 adalah jurunilai yang telah menjalankan pemeriksaan ke atas hotel, dan SD3 adalah jurunilai yang menyediakan laporan penilaian yang dimaksudkan setelah berbincang dengan SD5.

Keputusan Mahkamah Tinggi

[15] Dalam alasan penghakimannya, HMT yang bijaksana, pertamanya, telah membuat penilainnya sendiri ke atas harga pasaran hotel tersebut dengan mengambil kira keempat-empat laporan penilaian yang dikemukakan, dan telah memutuskan bahawa nilai pasaran sebenar hotel itu adalah RM29.97 juta. Bagi menentukan harga jualannya melalui tender, beliau telah menolak 30% daripada nilaian tersebut atas alasan jualan itu merupakan suatu 'forced sale' (- 20%) dan kegagalan responden mengambil bahagian dalam tender tersebut (-10%).

[16] Seterusnya HMT yang bijaksana telah menilai keterangan-keterangan di hadapannya dan mendapati Pentadbir Khas bukan sahaja tidak jujur tetapi telah dengan sengaja menyebabkan responden-responden mengalami kerugian apabila melupuskan hotel

tersebut dengan harga yang rendah. Menurutnya tindakan dan ketinggalan Pentadbir Khas dalam penjualan hotel tersebut adalah suatu salah laku yang disengajakan atau selainnya merupakan suatu kecuaian melampau yang menghampiri fraud.

[17] Alasan-alasan yang diberikannya bolehlah dirumuskan seperti berikut. Pertama, HMT yang bijaksana mendapati walaupun Pentadbir Khas mengetahui perjanjian untuk menjual hotel itu dengan harga RM42 juta tetapi telah tidak mengendahkannya apabila menerima penilaian yang dikemukakan oleh Vigers sebanyak RM16.3 juta. Kedua, beliau juga mendapati Pentadbir Khas telah dengan sengaja enggan memberikan perlanjutan masa yang dipohon oleh responden-responden bagi perlaksanaan Perjanjian tersebut walaupun terdapat alasan yang kuat dan patut untuk membenarkannya. Ketiga, pada pendapatnya Pentadbir Khas tidak sepatutnya menjualkan hotel tersebut semata-mata kepada pembida tertinggi sedangkan harga tersebut adalah lebih rendah dibandingkan dengan nilaian pasaran semasa.

Penghujahan Pihak-Pihak

[18] En. Tommy Thomas, bagi pihak Danaharta dan En N.Chandran, bagi pihak Pentadbir Khas, kedua-duanya telah berhujah, antara lain, bahawa HMT yang bijaksana telah tersilap dari segi fakta dan undang-undang apabila mendapati Danaharta dan Pentadbir Khas telah memungkiri kewajipan mereka masing-masing dalam menjalankan kuasa jualan hotel tersebut. Telah dihujahkan bahawa HMT yang bijaksana tidak seharusnya terlalu memberi penekanan kepada Perjanjian tersebut dalam menilai perbuatan dan ketinggalan perayu-perayu dalam penjualan itu. Beberapa alasan telah diberikan, iaitu pertama, mereka berhujah bahawa harga jualan saham tersebut tidak berkaitan langsung dengan nilai pasaran semasa hotel tersebut kerana ia melibatkan dua perkara yang berlainan. Kedua, kemungkiran di pihak Gurney View untuk menyerahkan jaminan bank yang dikehendaki dalam masa yang ditetapkan walaupun perlanjutan masa telah diberikan menunjukkan bahawa syarikat itu bukanlah pembeli yang tulen. Walau apa pun, menurut mereka, Perjanjian tersebut telahpun disifatkan sebagai ditamatkan atas kemungkiran tersebut.

[19] Selanjutnya pihak perayu turut menghujahkan bahawa HMT yang bijaksana dalam mencapai keputusan yang dibuatnya telah gagal memberi perhatian bahawa jualan hotel tersebut adalah suatu jualan statutori yang telah menepati kehendak-kehendak Akta dan

juga mengikuti prosedur tender yang diamalkan. Hotel itu juga telah dijual kepada pembida tertinggi dengan harga RM15 juta berbanding penilaian sebanyak RM16.34 juta yang dibuat oleh penilai yang dilantik. Atas hujah-hujah di atas, mereka menegaskan Danaharta dan Pentadbir Khas telah bertindak dengan suci hati dalam pelupusan hotel tersebut.

[20] En. John Khoo, bagi pihak responden-responden, berhujah bahawa melalui perintah perletakhakan itu, Danaharta telah menggantikan tempat MBB sebagai pemegang gadaian. Oleh itu, beliau menekankan, Danaharta sebagai pemegang gadaian dan Pentadbir Khas sebagai pengkhidmat atau ejen Danaharta mempunyai kewajipan berhati-hati dan hendaklah menjalankan 'due care and diligence' bagi mendapatkan nilai terbaik dalam melupuskan hotel itu demi untuk melindungi kepentingan responden-responden. Seterusnya beliau menghujahkan dalam rayuan sekarang ini Pentadbir Khas mempunyai pengetahuan mengenai perjanjian jualan saham tersebut untuk RM42 juta, dan juga penilaian hotel tersebut oleh Henry Butcher pada nilai yang sama tetapi mereka telah meneruskan dengan pelupusan harta tersebut walaupun pihak responden telah memohon perlanjutan masa bagi membolehkan Gurney View menjelaskan harga belian di bawah Perjanjian. Beliau turut menegaskan bahawa harga jualan hotel tersebut sebanyak RM15 juta adalah terlalu rendah dan malahan lebih rendah daripada penilaian yang dibuat oleh Vigers. Lantaran itu, beliau menghujahkan Danaharta dan Pentadbir Khas telah berindak secara *mala fide* dan dengan niat jahat dalam penjualan hotel tersebut yang mengakibatkan responden-responden mengalami kerugian.

Keputusan Mahkamah

[21] Danaharta dan Pentadbir Khas masing-masingnya telah diperbadankan dan dilantik menurut peruntukan-peruntukan Akta. Di bawah s. 4 Akta, Danaharta mempunyai kuasa untuk memperolehi mana-mana bahagian apa-apa aset atau tanggungan kepunyaan mana-mana orang terjejas, dan untuk menguruskan, membiayai serta melupuskan aset atau tanggungan itu. Prosedur bagi pemerolehan dan pelupusan aset-aset tersebut diperuntukkan di bawah Bahagian V Akta, khususnya di bawah s. 13 dan 19. Di bawah s. 23 dan 24 Akta, Perbadanan atau Danaharta boleh mengesyorkan perlantikan Pentadbir Khas bagi orang-orang terjejas mengikut kriteria yang ditetapkan di bawah Akta.

[22] Pada menjalankan kuasa-kuasa dan tugas-tugas mereka di bawah Akta, Danaharta dan Pentadbir Khas, kedua-duanya, mempunyai kekebalan di bawah s. 66 Akta yang memperuntukkan seperti berikut:

Kekebalan.

66. (1) Perbadanan, mana-mana anggota Lembaga, mana-mana Jawatankuasa Selia, dan mana-mana pekerja atau ejen Perbadanan tidak boleh didakwa dalam mana-mana Mahkamah kerana apa-apa kerugian atau kerosakan kerana atau disebabkan oleh, atau berkenaan dengan apa-apa tindakan atau perkara yang dilakukan olehnya dengan suci hati dalam menjalankan apa-apa kuasa atau menunaikan apa-apa tugas yang diberikan kepadanya di bawah Akta.

(2) Seseorang Pentadbir Khas atau Penasihat Bebas yang dilantik di bawah Akta ini tidak boleh dikenakan apa-apa tindakan atau prosiding lain dalam sesuatu Mahkamah oleh mana-mana pihak kerana apa-apa kerugian atau kerosakan yang disebabkan oleh apa-apa tindakan atau perkara yang dilakukan atau pernyataan yang dibuat atau ditinggalkan daripada dilakukan olehnya dengan suci hati dan dalam menjalankan apa-apa fungsi atau kuasa, yang diberikan atau dikenakan ke atasnya di bawah Akta ini kecuali jika kerugian atau kerosakan sedemikian disebabkan oleh salah laku yang disengajakan atau kecuaian yang melampau Pentadbir Khas atau Penasihat Bebas, mengikut mana-mana yang berkenaan.

[23] Daripada peruntukan-peruntukan di atas, apa yang menarik perhatian terdapat peruntukan kekebalan yang berlainan di antara Perbadanan dan ejen Perbadanan dengan Pentadbir Khas. Jika diperhatikan di bawah subseksyen 66(1) Akta, Perbadanan telah diberikan kekebalan atas apa-apa tindakan atau ketinggalan yang telah dilakukannya dengan suci hati. Di bawah subseksyen 66(2) pula, Pentadbir Khas hanya boleh dikenakan tindakan kerana apa-apa kerugian atau kerosakan yang disebabkan oleh tindakannya 'jika kerugian atau kerosakan sedemikian disebabkan oleh salah laku yang disengajakan (wilful default) atau kecuaian yang melampau (gross negligence)'.

[24] Sebelum menentukan sama ada HMT yang bijaksana telah membuat dapatan fakta yang betul dalam mencapai keputusannya, kami mendapati perlu untuk terlebih dahulu menentukan kewajipan Danaharta atau Pentadbir Khas di bawah undang-undang dalam menjalankan kuasa jualan mereka di bawah Akta. Dalam hal ini

perlu ditegaskan bahawa melalui perintah perletakhakkan bertarikh 17 September 1999 tersebut segala hak dan kepentingan dalam gadaian harta tersebut turut terletakhak kepada Danaharta. Kesannya Danaharta telah menggantikan tempat MBB sebagai pemegang gadaian. Oleh itu, pada hemat kami, Danaharta mempunyai kewajipan seorang pemegang gadaian dalam pelupusan atau penjualan harta yang dimaksudkan. Begitu juga pada hemat kami, Pentadbir Khas sebagai orang yang diberi kuasa di bawah Akta untuk melupuskan harta tersebut hendaklah juga mempunyai kewajipan yang sama.

[25] Kewajipan seseorang pemegang gadaian dalam menjalankan kuasa jualan telah diasaskan oleh Mahkamah Rayuan England dalam kes *Cuckmere Brick Co Ltd v. Mutual Finance Ltd* [1971] 1 Ch 949, di mana Salmon LJ telah membincangkan kewajipan tersebut secara mendalam. Mahkamah ini dalam kes *Malayan Banking Berhad v. Lim Poh Ho & Anor* [1997] 2 CLJ 516, telah merujuk kepada petikan penting dalam penghakiman Salmon J tersebut di mana beliau berkata di ms 528:

> … It is well settled that a mortgagee is not a trustee of the power of sale for the mortgagor. Once the power has accrued, the mortgagor is entitled to exercise it for his own purposes whenever he chooses to do so. It matters not that the moment may be unpropitious and that by waiting a higher price could be obtained. He has the right to realize his security by turning it into money when he likes it. Nor, in my view, is there anything to prevent the mortgagee from accepting the best bid he can get at an auction, even though the auction is badly attended and the bidding exceptionally low. Providing none of those adverse factors is due to any fault of the mortgagee, he can do as he likes. If the mortgagee's interest, as he sees them, conflict with those of the mortgagor, the mortgagee can give his preference to his own interest, which of course he could not do where he is a trustee of the power of sale for the mortgagor.
>
> …
>
> …
>
> It is impossible to pretend that the state of authorities on this branch of the law is entirely satisfactory. There are some dicta which suggest that unless a mortgagee acts in bad faith, he is safe. His only obligation to the mortgagor is not to cheat him. There are other dicta which suggest that in addition to the duty of acting in good faith, the mortgagee is under a duty to take reasonable care

A to obtain whatever is the market value of the mortgaged property at the moment he chooses to sell it: compare, for example *Kennedy v. de Trafford* [1896] 1 Ch 762; [1897] AC 180 with *Tomlin v. Luce* [1889] 43 Ch D 191 a p 194.

B Seterusnya, setelah merujuk dengan terperinci kepada kes-kes sebelumnya, Salmon LJ telah memberikan pendapatnya sekali lagi dalam bentuk yang lebih ringkas di mana beliau berkata, di ms 528:

I accordingly conclude, both on principle and authority, that a morgagee in exercising his power of sale does owe a duty to take
C reasonable precaution to obtain the true market value of the mortgaged property at the date on which he decides to sell it. No doubt in deciding whether he has fallen short of that duty the facts must be looked at broadly, and he will not be adjudged to be in default unless he is plainly on the wrong side of the line.

D **[26]** Dalam kes yang mula-mula disebut itu, Mahadev Shanker JCA, pada menyampaikan keputusan mahkamah telah merujuk kepada prinsip yang telah di asaskan di atas, dan berkata, di ms 528:

E That 'the duty to take reasonable precaution' is a narrow one which will not be extended to cover every possible step an altruistic financier could have taken regardless of time, cost, or effort is clearly brought out by what a mortgagor can legally do.

Seterusnya beliau telah berkata, di ms 529:

F Indeed in *Brutan Investments Pty Ltd v. Underwriting and Insurance Ltd and Anor* [1991-82] 39 ACTR 47, the Supreme Court of Australian Capital Territory declined to follow *Cuckmere Brick Co Ltd v. Mutual Finance Ltd* [1971] 1 Ch 949 and laid down the duty of a mortgagee in these terms:

G

> The duty of a mortgagee exercising power of sale is to act in good faith, that is without fraud and without willfully or recklessly sacrificing the interest of the mortgagor. His duty does not require him to take the reasonable care to obtain
H the true market value of the mortgaged property.

I have read all the cases cited or referred to in the decision I have earlier mentioned including *Kian Choon Investments (Pte Ltd) v. Sociate Generale & Anor* [1990] 2 MLJ 74 and *Hon Seen Ghee v. Development Bank of Singapore* [1994] 1 SLR 526. I have noted that
I wherever the court has found for the mortgagor, it has been on the

> basis that there was some deliberate and willful conduct on the part of the mortgagee in selling for a lower price when he knew that there was a another purchaser available who was ready and willing to pay a higher price if the charged property had been made fairly available to him.

[27] Dalam kes *Downsview Nominees Ltd v. First City Corporation Ltd* [1993] 1 NZLR 513, Lord Templeman dalam menyampaikan keputusan Privy Council mengenai perkara yang sama telah berkata di ms 524:

> If a mortgagee exercise his power of sale in good faith for the purposes of protecting his security, he is not liable to the mortgagor even though he might have obtained a higher price and even though the terms might be regarded as disadvantageous to the mortgagor. *Cuckmere Brick Co Ltd v. Mutual Finance Ltd* [1971] Ch 949 is Court of Appeal authority for the proposition that, if the mortgagee decides to sell, he must take reasonable care to obain a proper price but is no authority for any wider proposition.

[28] Setelah mengamati proposisi undang-undang tersebut di atas dan dengan mengambil kira kekebalan yang diberikan di bawah s. 66 Akta, kami mendapati kewajipan Danaharta dan Pentadbir Khas dalam menjalankan kuasa jualan atau pelupusan aset orang terjejas di bawah Akta adalah untuk bertindak dengan suci hati, termasuk 'kewajipan untuk mengambil langkah beringat-ingat yang munasabah' bagi mendapatkan nilai pasaran harta itu semasa jualan. Pada hemat kami ungkapan 'a duty to take a reasonable precaution to obtain the true market value' oleh Salmon LJ dalam *Cuckmere, supra* tidak boleh ditafsirkan sebagai membawa makna 'obligasi untuk mendapatkan nilai sebenar'. Dalam hal seseorang Pentadbir Khas, dia tidaklah bertanggungan atas apa-apa kerugian atau kerosakan yang dialami kecuali jika terbukti dia tidak bertindak dengan suci hati dan kerugian itu disebabkan oleh salah laku yang disengajakan atau kecuaian melampaunya.

[29] Pada hemat kami kewajipan untuk bertindak dengan suci hati, berhubungan dengan kewajipan seseorang pemegang gadaian, hanya bermaksud untuk bertindak dengan jujur tanpa pengabaian melulu (reckless disregard) terhadap kepentingan penggadai. Dalam *Ballentine's Law Dictionary*, 3rd edn "salah laku yang disengajakan" atau dalam Bahasa Inggerisnya 'wilful default' telah ditafsirkan sebagai 'a conscious abstention by an obligor from doing that which

A reasonably and under the terms of the obligation he should have done'; dan "kecuaian melampau" atau 'gross negligence' membawa maksud 'negligence to be want of even slight care. Acting, or omitting to act in such a situation where there is a duty to act, not inadvertently but wilfully and intentionally with conscious
B indifference to consequences so far as other person may be affected'.

[30] Selanjutnya kami akan meneruskan dengan penentuan liabiliti perayu-perayu dengan berpandukan kepada prinsip undang-undang yang digariskan di atas.

C

Liabiliti Pentadbir Khas

[31] Dalam rayuan sekarang ini, aduan responden sebahagian besarnya tertumpu kepada tindakan Pentadbir Khas dalam pelupusan hotel tersebut. Oleh itu kami mendapati sesuai untuk memulakan
D dengan rayuan mereka. Isu untuk diputuskan ialah sama ada Pentadbir Khas telah bertindak dengan cuai dan memungkiri kewajipan berhati-hati terhadap responden-responden apabila menjual hotel tersebut dengan harga RM15 juta.

E **[32]** Bagi membuktikan kerugian mereka, pihak responden telah mengemukakan tiga laporan penilaian ke atas harta tersebut yang kesemuanya memberikan nilaian lebih kurang RM42 juta. HMT yang bijaksana, setelah membuat analisisnya sendiri ke atas penilaian tersebut, telah memutuskan bahawa hotel tersebut sepatutnya dijual
F dengan harga RM21.6 juta melalui tender.

[33] Pada pendapat kami fakta bahawa hotel tersebut telah dijual dengan harga yang lebih rendah daripada nilaian yang diberikan oleh penilai-penilai responden bukanlah satu-satunya faktor untuk
G dipertimbangkan bagi menentukan kemungkiran Pentadbir Khas. Dalam kes *Malayan Banking Bhd, supra*, telah diputuskan bahawa nilai komersial sebenar sesuatu harta bukan apa yang seseorang jurunilai fikirkan patut diberikan, tetapi harga sebenar harta itu yang akan diperolehi di pasaran terbuka. Dalam kes tersebut mahkamah
H telah mendapati pihak bank telah tidak memungkiri kewajipannya sebagai pemegang gadaian apabila menjual harta yang dipersoalkan dengan harga RM56,000 berbanding penilaian yang diberikan sebanyak RM110,000.

[34] Dalam rayuan sekarang ini, bagi menentukan liabiliti perayu-
I perayu, kami mendapati perlu untuk mengimbas kembali kepada asas tuntutan responden-responden dalam perenggan 8 Pernyataan

tuntutan terpinda di mana mereka telah meletakkan kewajipan ke atas perayu-perayu untuk menjual hotel tersebut dengan harga pada lebih kurang RM42 juta atau melebihi "replacement cost" sebanyak RM25 juta semasa dibina. Daripada butir-butir kemungkiran kewajipan di bawah perenggan itu, pihak responden telah merujuk kepada Perjanjian, khususnya harga jualan sebanyak RM42 juta, dan surat-menyurat mereka dengan perayu-perayu untuk menangguhkan jualan hotel tersebut yang dikatakan telah tidak diendahkan oleh perayu-perayu. Malahan inilah yang menjadi alasan utama dalam keputusan HMT apabila mendapati perayu-perayu bersalah melakukan kecuaian yang disengajakan dan melampau dalam penjualan hotel tersebut.

[35] Dalam hal ini, dengan menghormati keputusan HMT yang bijaksana, kami bersetuju dengan peguam terpelajar perayu-perayu bahawa HMT telah tersilap dan tersalah arah apabila mendapati perayu-perayu bertanggungan atas alasan-alasan yang diberikannya itu. Dalam mencapai keputusan yang dibuatnya, kami mendapati HMT yang bijaksana terlalu memberi tumpuan kepada harga jualan saham di bawah Perjanjian, dan soal perlanjutan masa tetapi telah gagal sama sekali untuk memberi pertimbangan kepada faktor-faktor lain yang berkaitan dengannya.

[36] Tindakan dan proses penjualan hotel tersebut telah dijelaskan oleh seorang daripada Pentadbir Khas (SD2). Dia tidak menafikan mempunyai pengetahuan mengenai perjanjian jualan saham tersebut dengan harga RM42 juta. Di antara tindakan yang telah diambilnya sebelum memilih untuk menjual hotel tersebut melalui tender ialah untuk mengesan pembeli Gurney View dan orang-orangnya bagi meneruskan dan melaksanakan jualan itu tetapi gagal. Pada masa yang sama dia juga telah memberikan perlanjutan masa atas permohonan peguam responden-responden bagi membolehkan Gurney View mengemukakan jaminan bank bagi menjelaskan harga belian mengikut terma Perjanjian. Namun tiada apa-apa jaminan bank dikemukakan.

[37] Pada masa yang sama kami turut bersetuju dengan peguam terpelajar perayu-perayu bahawa terdapat keraguan tentang kesungguhan dan kemampuan Gurney View untuk meneruskan Perjanjian tersebut. Gurney View hanyalah sebuah syarikat dengan modal berbayar RM2 dan tiada apa-apa deposit atau wang hemah didahulukan bagi menunjukkan kesungguhan mereka dalam urusan

jual beli saham tersebut. Kami juga mendapati HMT yang bijaksana juga telah gagal mengambil kira bahawa pihak-pihak yang terlibat telahpun mengadakan rundingan bagi penjualan saham tersebut lama sebelum Perjanjian ditandatangani pada 12 Julai 2000. Jika diperhatikan Gurney View dalam suratnya bertarikh 27 April 2000 kepada responden ketiga dengan jelas menyatakan mereka menghadapi masalah untuk mendapatkan sumber kewangan bagi menyelesaikan harga belian saham tersebut. Oleh itu alasan yang diberikan oleh peguam responden dalam surat bertarikh 14 Ogos 2000 bagi perlanjutan masa atas masalah kewangan yang dihadapi oleh Gurney View bukanlah suatu perkara baru. Walau apa pun Pentadbir Khas telah pun memberikan perlanjutan masa sehingga 18 Ogos 2000 sebagaimana dipohon.

[38] Adalah juga ternyata kepada kami bahawa permohonan perlanjutan masa oleh Gurney View dalam surat mereka bertarikh 15 September 2000 juga dibuat atas masalah kewangan. Di sini apa yang menarik perhatian ialah walaupun Gurney View hanya memohon perlanjutan masa selanjutnya sehingga 10 Oktober 2000 bagi memperolehi jaminan bank tersebut tetapi responden pertama dan kedua dalam surat mereka kepada Pentadbir Khas bertarikh 26 September 2000 dan 1 November 2000 telah memohon perlanjutan masa lapan bulan dan enam bulan masing-masingnya, iaitu pada purata tujuh bulan lebih lama daripada perlanjutan masa yang dikehendaki oleh Gurney View sendiri. Walau apa pun masih tiada jaminan bank dikemukakan sehingga tarikh perlanjutan masa 10 Oktober 2000 yang dipohon oleh Gurney View itu. Oleh itu pada pendapat kami adalah tidak material sama ada Pentadbir Khas memberikan perlanjutan masa itu atau tidak. Kesannya tetap sama. Berdasarkan kepada urutan peristiwa dan fakta-fakta ini, kami mendapati bahawa Pentadbir Khas telah tidak bertindak secara melulu atau dengan niat jahat apabila memilih untuk menjual hotel tersebut secara tender terbuka. Pada hemat kami jika HMT yang bijaksana memberi perhatian kepada fakta-fakta di atas beliau tidak akan memutuskan bahawa kegagalan Perjanjian tersebut disebabkan oleh keengganan Pentadbir Khas memberikan perlanjutan masa yang dipersoalkan.

[39] Seterusnya kami akan menimbangkan sama ada Pentadbir Khas telah tidak bertindak dengan suci hati atau telah melakukan salah laku atau kecuaian melampau dalam melaksanakan jualan melalui tender tersebut sebagaimana yang telah diputuskan oleh

HMT yang bijaksana. Bagi maksud itu, kami mendapati perlu untuk berbalik kepada keterangan Pentadbir Khas (SD2) mengenai prosedur yang telah diikuti dan tindakan yang telah diambilnya dalam perlaksanaan tender tersebut. SD2 dalam keterangannya menyatakan bagi maksud tender tersebut dia telah menyediakan 'information memo' untuk dijual kepada awam. Dia juga telah melantik panel penilai Danaharta bagi mendapatkan nilai pasaran semasa hotel tersebut, dan pada masa yang sama telah memberikan kepada Vigers laporan penilaian oleh Henry Butcher yang telah diperolehi daripada pihak responden. Tender tersebut adalah tender terbuka, dan telah diiklankan dalam dua akhbar tempatan. 'Information memo' tersebut telah berjaya dijual kepada 21 pihak yang berminat. Dia juga menyatakan dalam hal jualan melalui tender tiada keperluan untuk menetapkan 'reserve price' dan dia telah menggunakan penilaian oleh Vigers sebagai panduan bagi harga jualan hotel tersebut.

[40] Setelah mengamati prosedur dan proses tender yang diikuti, kami mendapati ia telah dilakukan secara tulus dan dengan suci hati. Tiada apa-apa kecacatan dalam perlaksanaan tender tersebut yang menunjukkan apa-apa salah laku atau kecuaian melampau di pihak Pentadbir Khas. Adalah juga ternyata daripada surat-menyurat di antara pihak-pihak bahawa responden-responden juga mengetahui tentang jualan secara tender tersebut dan mereka boleh mengambil bahagian jika berminat. Namun demikian jika pun jika benar hotel tersebut telah dijual pada harga yang rendah tetapi ternyata kepada kami bahawa Pentadbir Khas telahpun mengambil segala langkah berhati-hati yang munasabah untuk mendapatkan harga jualan yang terbaik. Hanya terdapat perbezaan kira-kira RM1.3 juta di antara harga jualan dan nilaian terendah RM16.34 juta yang telah diberikan oleh Vigers. Perlu juga diingatkan bahawa Vigers adalah panel penilai Danaharta, dan dengan yang demikian kami mendapati Pentadbir Khas telah tidak melakukan apa-apa salah laku atau kecuaian dalam menggunakan nilaian itu sebagai petunjuk bagi nilai pasaran semasa hotel tersebut.

[41] Seperkara lagi kami mendapati daripada keputusan yang dibuatnya, HMT yang bijaksana juga telah mengambil kira bahawa Pentadbir Khas telah menjual hotel tersebut hanya 3 1/2 bulan daripada tarikh perlantikannya. Dalam hal ini kami mendapati beliau telah gagal sama sekali mengambil kira bahawa harta tersebut telahpun diletakhak kepada Danaharta lama sebelum itu pada

17 September 1999. Kita tidak harus terlepas pandang bahawa tujuan Akta diadakan adalah untuk mengadakan prosedur pintas bagi memindah dan mendapatkan hak milik bagi membolehkan sekuriti sesuatu pinjaman dilupuskan dengan cepat, cekap dan berhemah (lihat *Danaharta Urus Sdn Bhd v. Kekatong Sdn Bhd* [2004] 1 CLJ 701, di ms 737-738). Oleh itu kami mendapati tiada apa-apa prasangka buruk boleh dibuat terhadap Pentadbir Khas dalam tindakannya melupuskan harta tersebut dalam masa singkat berikutan perlantikannya. Malahan kami mendapati tindakan Pentadbir Khas melupuskan harta itu dalam tempoh tersebut adalah patut dan wajar bukan sahaja untuk melindungi sekuriti tersebut tetapi juga kepentingan penggadai dan pemegang gadaian, kedua-duanya.

[42] Atas pertimbangan tersebut di atas, ternyata kepada kami bahawa HMT yang bijaksana telah tersilap apabila memutuskan bahawa Pentadbir Khas telah melakukan kecuaian melampau yang menghampiri fraud terhadap responden-responden dalam menjalankan kuasa jualannya di bawah Akta.

Liabiliti Danaharta

[43] Berkenaan dengan liabiliti Danaharta, kami mendapati HMT yang bijaksana dalam alasan penghakimannya tidak sedikitpun menyentuh tentang apa-apa tindakan atau perkara yang dilakukan oleh Danaharta yang menunjukkan bahawa ia telah memungkiri kewajipannya untuk bertindak dengan suci hati bagi mengatasi kekebalan yang diberikan kepadanya di bawah s. 66(1) Akta. Jika diperhatikan HMT yang bijaksana, dalam mendapati perayu-perayu bertanggungan, hanya menjurus kepada tindakan-tindakan atau ketinggalan Pentadbir Khas dalam menguruskan jualan hotel tersebut tanpa mengkaitkannya dengan apa-apa tindakan atau ketinggalan oleh Danaharta.

[44] Pada pendapat kami Pentadbir Khas dalam menjalankan kuasa-kuasa dan tugas-tugasnya di bawah Akta tidaklah bertindak sebagai pengkhidmat atau ejen Danaharta. Kedua-dua entiti itu telah diwujudkan di bawah Akta dengan fungsi-fungsi dan kuasa-kuasa masing-masing. Walaupun Pentadbir Khas boleh dilantik atas syor Danaharta di bawah s. 23 dan 24 Akta tetapi dalam menjalankan kuasa-kuasa am di bawah s. 30 dan tugas-tugas am di bawah s. 31 Akta, kami mendapati tiada apa-apa dalamnya yang memperuntukkan bahawa mereka tertakluk kepada apa-apa kawalan

atau arahan Danaharta. Malahan s. 32 Akta dengan jelas memperuntukkan bahawa Pentadbir Khas hendaklah, dalam mentadbirkan orang terjejas, disifatkan bertindak sebagai ejen orang terjejas itu. Begitu juga kami mendapati hujah ini diperkuatkan lagi dengan peruntukan di bawah s. 66 Akta yang dengan nyata membezakan kekebalan seseorang ejen Danaharta dengan kekebalan Pentadbir Khas.

[45] Setelah memutuskan sedemikian, dan tiadanya keterangan dikemukakan bagi menunjukkan bahawa Danaharta telah melakukan kemungkiran kewajipannya untuk bertindak dengan suci hati dalam menjalankan kuasa jualannya ke atas hotel tersebut di bawah Akta, maka kami mendapati HMT yang bijaksana juga telah tersilap di sisi fakta dan undang-undang apabila memutuskan Danaharta bertanggungan kepada responden-responden terhadap kerugian yang didakwa telah mereka alami dalam pelupusan hotel tersebut.

[46] Atas alasan-alasan yang dinyatakan di atas, kami mendapati bahawa HMT yang bijaksana telah tersilap dan tersalah arah apabila memutuskan bahawa perayu-perayu telah melakukan salah laku yang disengajakan atau kecuaian melampau yang menghampiri fraud dalam pelupusan hotel tersebut. Lantaran itu kami benarkan keempat-empat rayuan ini dengan kos di mahkamah ini dan mahkamah bawah. Perintah HMT yang bijaksana diketepikan, dan deposit dikembalikan kepada perayu.